

03 Las Urbanizaciones Privadas Cerradas en Santo Tomé, Santa Fe

Pamela Pallud

RESUMEN El presente artículo tiene por finalidad analizar las nuevas formas de ocupación del espacio que vienen modificando el crecimiento de la ciudad de Santo Tomé, Provincia de Santa Fe, de modo sostenido desde la segunda mitad de la década de 1990, evaluando los cambios que las mismas han significado desde el punto de vista de la transformación de los usos del suelo. En este contexto, interesa poner de manifiesto la necesidad de modificar algunos aspectos de la normativa vigente en materia de Urbanizaciones Cerradas, a la vez que introducir una mirada urbanística sobre un tema cuyo tratamiento se debate casi exclusivamente en el plano jurídico y sociológico. Asimismo se intentarán describir las complejas relaciones que mantienen sus habitantes con el municipio, vínculo que fluctúa entre la queja y la indiferencia y pone en crisis, muchas veces, los límites entre lo público y lo privado.

SUMMARY The aim of this article is to analyse the new ways in which the space is being occupied. This has been modifying Santo Tomé city in a steady form since de second half of 1990 decade. Also, this article takes into account the changes they have caused from the transformation of the uses of the land. Thus, it's important to show the need to modify some aspects of the present law about Gated Communities (Villas), as well as to introduce an urban point of view about a topic that is being discussed almost exclusively from legal and sociologist aspects. The paper tries to describe the complex relationships between the inhabitants of the Gated Communities and the Town Hall authorities. This relationship is developed with complains and indifference, which usually goes beyond the public and the private limits, making a crisis between both parties.

Palabras clave urbanizaciones cerradas | público/privado | aspectos urbanísticos | producción de suelo urbano | nueva territorialidad

Key words gated communities | public/private | urban aspects | urban land production | new territoriality

Fecha de recepción: 17 | 04 | 2010

Fecha de aceptación: 11 | 06 | 2010

Pamela Pallud

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - UNL

E-mail: arqpamelap@yahoo.com

1. Introducción

La ciudad de Santo Tomé, fundada jurídicamente en 1872, desarrolló su planta urbana en la zona norte, entre el puerto y las estaciones del ferrocarril hasta que, a partir de la pavimentación de las rutas nacionales números 11 y 19 en la década de 1940, inició un decisivo proceso de crecimiento hacia el sur. A partir de aquí el desarrollo urbano alternó entre la extensión de la planta urbana hacia este punto y lentos procesos de completamiento, hasta que, a partir de la segunda mitad de la década de 1990, tiene lugar otro de los hitos que marcaron el desarrollo urbano: las reformas económicas instauradas por el gobierno nacional que se tradujeron en nuevas formas de ocupación del territorio. A partir de este momento, el crecimiento se polarizó entre el norte y el sur manifestando comportamientos muy distintos.

Maristella Svampa en *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados* (2001), explica que en la Argentina por esos años los ricos se hicieron cada vez más ricos, los sectores en ascenso accedieron al crédito para financiar sus viviendas, y los sectores más pobres se empobrecieron cada vez más y quedaron excluidos del mercado laboral.

En Santo Tomé puede decirse que, mientras los favorecidos por el modelo económico buscaron un nuevo estilo de vida alejados de la ciudad, y se concentraron en el norte en un área rural que hasta ese momento no preveía usos residenciales, los excluidos del modelo comenzaron a habitar los conjuntos de viviendas financiados por el Estado en la zona sur, contribuyendo fuertemente al proceso de densificación. Cabe destacarse que ambos procesos significaron para Santo Tomé la incorporación de habitantes provenientes en su mayoría de la capital provincial, siendo los nuevos residentes del sur de la ciudad los que han llegado a integrarse a la vida ciudadana mientras que los habitantes del norte mantienen un fuerte vínculo con su lugar de origen.

El Plano 1 sintetiza la ubicación de las urbanizaciones privadas cerradas casi en el límite norte de la ciudad y la situación al sur de los distintos conjuntos habitacionales construidos en su mayoría durante la década de 1990.

Plano 1



La Tabla 1, por su parte, pone de manifiesto la antigüedad de cada uno de los emprendimientos, contando, en el caso de las nuevas urbanizaciones, el año en que se considera que se aceleró su proceso de ocupación a partir de la cantidad de permisos de construcción que fueron solicitados al municipio.

Tabla 1.

Santo Tomé: Conjuntos habitacionales y Urbanizaciones privadas cerradas por año de construcción y por aceleración de su ocupación respectivamente.

Conjuntos habitacionales privados y estatales	Urbanizaciones privadas cerradas	Unidades	Area m2	Año iniciación / ocupación
B° 12 de Septiembre		32	7551,6	1969
B° Loyola		383	87631,7	1972
B° 12 de Septiembre		47	7588,9	1983
B° Luz y Fuerza		280	8677,3	1991
B° de la Mutual de Trabajadores Viales		43	14179,4	1991
B° Sgto. Cabral 1		240	4608,3	1991
B° Sgto. Cabral 2		78	62406,2	1993
B° Monseñor Zaspé		375	15812,8	1993
B° AMEP		48	2024,7	1993
B° UPCN		14	8648,0	1993
B° URETA		30	6424,4	1993
B° Construcciones Santa Fe		20	18161,0	1993
B° Mussin		55	5044,3	1994
B° Mutua El Trébol		23	18017,7	1994
B° UPCN		68	55745,9	1995
B° PECAM		120	6219,2	1995
B° Gueretchet		72	31027,6	1995
B° TECSA		83	41161	1996
B° Minervino		104	9997,5	1996
B° Mezio		96		1996
	Club de Campo El Paso (inicio 1982)	540	1208181,3	1996
B° Mussin		48	13352	1997
B° Mezio		80	38245,5	1997
B° AMSAFE		19	6628,18	1997
	Complejo La Tatenguita (inicio 1976)	419	252531,1	1997
B° Las Vegas		50	7551,6	1998
B° Mussin		37	2090,06	1998
	Club El Pinar (inicio 1997)	251	330431	2001

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Oficina de Obras Privadas. Municipalidad de Santo Tomé.

En el caso de Santo Tomé, los barrios cerrados al norte y la vivienda social en el sur se presentan como caras de la misma moneda; una de las dimensiones de un proceso de concentración de la riqueza que mostró una aceleración hacia 1989, representando dos patrones opuestos de ocupación socio-espacial y el acento de los contrastes sociales.

1.1. La aparición de las urbanizaciones privadas cerradas en la Argentina

Las urbanizaciones cerradas que se han consolidado en algunas aglomeraciones urbanas de nuestro país, como Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Rosario, San Juan o Mendoza, representan modelos espaciales y formas de habitar diferentes a los de la ciudad tradicional, y constituyen un modo de organización del espacio construido que ya tiene siete décadas de antigüedad en el país. En cierto sentido, constituyen una de las manifestaciones espaciales del modelo socioeconómico que logró cambiar los comportamientos sociales y el mapa urbano argentino reciente.

La provincia de Buenos Aires presenta la mayor cantidad y diversidad de este tipo de urbanizaciones, que han cambiado la estructura territorial del aglomerado urbano (Bosdorf, 2003; Janoschka, 2007) y han sido objeto de estudios específicos (por ejemplo, Prevot Schapira, 2002; Svampa, 2001 y 2004).

Svampa (2001) sostiene que el fenómeno comienza en Buenos Aires alrededor de 1930 con la creación del Tortugas Country Club y en su descripción aporta elementos que aparecen luego en las distintas urbanizaciones de este tipo que se radican en el país.

La autora afirma que por esos años las nuevas urbanizaciones buscaban afincarse más al norte de Buenos Aires y ofrecían a una élite la posibilidad de una segunda residencia, generalmente austera, en contacto con la naturaleza y rodeada de infraestructura deportiva acorde: actividades ecuestres y golf. Esta expansión de la ciudad tradicional hacia el norte fue posible gracias al desarrollo de una buena red de comunicaciones, un correcto funcionamiento de los servicios de ferrocarriles y tranvías y el auge del automóvil a partir de 1920.

Un segundo escalón en este proceso se desarrolló a partir de 1970. Los nuevos countries o clubes de campo ya no apuntaban exclusivamente a las clases más altas de la sociedad sino que incorporaron a la clase media en ascenso. Las construcciones comenzaron a abandonar la austeridad que imponía el “campo” y comenzaron a trasladar allí todas las comodidades de la ciudad traducidas en calles pavimentadas y redes de agua, cloacas y gas. Ya por estos años, estos enclaves comienzan a erigirse como las primeras respuestas al sentimiento de inseguridad que preocupaba a las clases altas, las que eligen un modo de vida “hacia adentro”.

La modalidad actual se inicia a fines de los años ochenta y se consolida durante la década de 1990 en correspondencia con el orden económico imperante que apuntaba a contraer el Estado mediante la privatización de empresas públicas; la descentralización y la desregulación sumadas al desmantelamiento del sistema social y a la decreciente capacidad redistributiva

del Estado, limitaron seriamente su capacidad de gestión, lo que sirvió para profundizar más la brecha entre ricos y pobres y favorecer la exclusión (Janoschka, 2002). En ese momento comienza una nueva historia que representa una verdadera transformación respecto del modelo precedente: una vez más se amplía el perfil social de aquellos a quien va dirigida la oferta y por eso mismo, la oferta residencial también se multiplica y se diversifica. El tema de la inseguridad se torna cada vez más preocupante y los nuevos habitantes deciden ahora vivir de manera permanente dentro de estas urbanizaciones.

Este período que media entre 1970 –cuando aparecen estos modelos de urbanización– pasando por la década de 1990 cuando se acelera este modo de ocupación del territorio bajo la forma genérica de barrios cerrados, y hasta la actualidad, coincide con el que Bosdorf (2003) describe como el momento de las transformaciones en el desarrollo urbano que tuvieron lugar en las ciudades latinoamericanas a partir de 1970. Según este autor, desde ese momento y hasta la actualidad se intensificó el contraste entre ricos y pobres, la tendencia de urbanización lineal en torno del ferrocarril perdió importancia y la construcción de autopistas intraurbanas que permitieron la aceleración del tránsito volvió atractiva la zona periférica para las clases medias y altas. Estas autopistas no sólo acentuaron la linealidad sino que también favorecieron la formación de los nodos fragmentados que hoy podemos observar en el perímetro urbano y que caracterizan la dinámica urbana actual.

En el proceso de expansión de estas modalidades de urbanización en la Provincia de Buenos Aires, se deben citar como elementos clave la Ley Provincial 8912/77 y su decreto reglamentario 9404/86. Estos instrumentos legales permitieron el cercamiento total de las áreas ocupadas por los Clubes de Campo, incluyendo las calles públicas circundantes, y la asunción de la prestación de los servicios, habitualmente de carácter comunal, por parte de los responsables de estos emprendimientos. Estas son diferencias fundamentales entre estas urbanizaciones y el resto de la ciudad, no sólo desde el punto de vista de la configuración espacial, sino también en lo que respecta a su funcionamiento, constituyéndose en el antecedente más importante dentro de la legislación de nuestro país.

En la ciudad de Santo Tomé, las primeras experiencias en lo que respecta a este modo de ocupación del territorio, coinciden con lo ocurrido a nivel nacional en la década de 1990 y se relacionan directamente con el rol urbano de esta ciudad dentro del aglomerado.

El predominio de Santa Fe definió en un primer momento su papel de ciudad dormitorio; hoy, con un movimiento económico en paulatino crecimiento sigue cumpliendo un rol eminentemente residencial, pero con un significativo desarrollo en el nivel de servicios y cierta especialización en el orden comercial. Sin embargo, para los habitantes de estas urbanizaciones que provienen mayormente de la ciudad de Santa Fe, la ciudad sigue siendo una ciudad dormitorio. Por un lado, aquí las tierras son más baratas que en la capital provincial, el tendido de infraestructura es mayor en relación

a la superficie edificada, y la distancia entre Santo Tomé y el centro de Santa Fe es menor que la que existe entre muchos barrios de Santa Fe y su centro; por otra parte, una situación privilegiada a la vera de la Autopista Santa Fe - Rosario comunica el lugar de la nueva residencia con todo lo que los une a la vecina localidad: trabajo, familia, amigos y colegios, entre otros, totalmente independizados del centro urbano de una ciudad a la que eligieron “no pertenecer”.

Ubicadas en Zona Rural, al norte de la planta urbana, la aparición de estas urbanizaciones ha obligado no sólo a modificar la ordenanza que específicamente regula a estos barrios, sino que ha tornado imprescindible la revisión de los usos del suelo para esa parte del territorio. La tendencia actual a afincarse en el lugar y cambiar la residencia de fin de semana por la vivienda única y permanente, trajo aparejada la necesidad de considerar allí la instalación de una serie de servicios complementarios a la actividad residencial, como son las capillas, los locales comerciales, los dispensarios, el destacamento policial, los clubes recreativos, como también colegios y universidades. De hecho en la ciudad ya se verifica la radicación de distintos clubes de rugby provenientes de otros puntos de la ciudad y de la capital de la provincia, atraídos por la presencia de estas urbanizaciones cuyos habitantes son sus principales asociados. Igualmente existen solicitudes de permisos para radicar otros tipos de actividades, pero no al modo de los mini barrios, ciudades-pueblos o los mega emprendimientos que ofrecen toda esta infraestructura dentro de sus límites como ocurre por ejemplo en Nordelta a 30 km del centro de ciudad de Buenos Aires o en la localidad de Pilar (Buenos Aires), sino, en este caso, como una gestión independiente, fomentada por otros inversores, distintos de los que explotan la actividad residencial. De este modo ya no existe una unidad económica a partir de la cual se divide la tierra, sino que la misma deberá ser repensada en función de los distintos usos. Se inicia así un proceso de multiplicación y redistribución de la renta urbana así como de una creciente movilidad social en el sector que modifica sustancialmente el otrora “mapa rural”. El Plano 2 muestra la superposición de los nuevos usos emergentes sobre los usos agrícola-ganaderos previstos inicialmente para la zona rural norte.

Plano 2



2. La década de 1990 en Santo Tomé y las primeras urbanizaciones cerradas

A pesar de que las primeras manifestaciones de estos cambios en el modo de vida se originaron a fines de la década de 1970 o principios de 1980, la verdadera explosión se dio recién en la segunda mitad de la década de 1990, ayudada por factores de muy distinta índole. Por un lado, el modelo económico favoreció un crecimiento importante en la producción y comercialización de este nuevo producto inmobiliario que inició un movimiento hacia la suburbanización de algunos grupos sociales de medios y altos ingresos, y actualmente, los barrios cerrados siguen constituyendo un verdadero proyecto inmobiliario de alta rentabilidad impulsado mayoritariamente dentro del sector privado, por desarrolladores urbanos (Roitman, 2003). Por otro lado, resultó decisivo el reestablecimiento de la conexión vial entre Santo Tomé y la ciudad capital por medio de la Autopista Santa Fe - Rosario. (Cabe aclarar que la misma se había visto afectada en ocasión de la gran inunda-

ción de 1983 a partir de la caída del puente sobre esta arteria, a cuya vera se erigen los emprendimientos).

Las primeras urbanizaciones de este tipo tuvieron lugar fuera de un encuadre jurídico adecuado, previsto por las normas municipales, por lo cual se produjeron situaciones irregulares y de difícil resolución que buscaron adaptaciones *sui generis* de normas elaboradas para otras situaciones urbanas.

En realidad los primeros ejemplos no cuentan ni contarán con un expediente de urbanización aprobado, sino que se fueron sucediendo y finalmente fueron aceptados de hecho por parte del municipio.

El Complejo Residencial La Tatenguita, por ejemplo, se mensura en 1976 bajo el régimen de subdivisión simple, deslindándose calles públicas y espacios verdes que fueron donados al municipio, y 419 lotes para uso residencial que cuentan con escritura pública de dominio. Después se materializan controles en el ingreso y tanto las calles como los espacios verdes dejan de prestar un uso público para reducirse a los límites de la urbanización; sin embargo el municipio no percibe el pago de tasas por las superficies correspondientes a calles ni a espacios verdes ya que, legalmente, éstas se perciben como áreas públicas. Respecto de los permisos para construir, la Tabla 2 permite observar cómo ha sido la ocupación a partir de los permisos solicitados.

Tabla 2.

Complejo La Tatenguita: Permisos de Edificación solicitados

Año 1976/2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004/2009	Total permisos solicitados
85 permisos 31,95%	72 permisos 27,06%	62 permisos 23,30%	47 permisos 17,66%	266 permisos 100,00%

Fuente: elaboración propia a partir de datos primarios de la Oficina de Obras Privadas de la Municipalidad de Santo Tomé

Si bien durante el período 1976/2001 la demanda fue de 85 permisos para construcciones privadas y edificaciones que se erigen como parte del equipamiento de las áreas comunes, merece ser tenido en cuenta que el 80% de estos 85, 69 más precisamente, fueron requeridos recién a partir de 1997, es decir a partir de la segunda mitad de 1990, como decíamos anteriormente y es en este momento cuando se acelera el proceso de ocupación. Si lo vemos en términos de porcentaje, en los primeros 25 años el barrio creció un 31,95% –a raíz de un 1,25% por año–. Más recientemente, en el transcurso del año 2002 el barrio crece un 27,06% y otro 23,30% durante 2003, constituyendo éstos los años de real densificación del complejo residencial que cuenta actualmente con aproximadamente 266 construcciones aprobadas.

En el caso del Club de Campo El Paso, se trata de unas 120 hectáreas con 540 lotes para uso residencial, equipamiento de uso común y cancha de golf. La subdivisión fue planteada bajo un Régimen de Pre-horizontalidad, pero el tamaño del barrio, la cantidad de habitantes y la dilación en el tiempo para concretar la ocupación han hecho imposible hasta ahora concretar la división bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. La única documentación existente es el plano de pre-horizontalidad que data de 1982, con una leyenda que expresa “zonificación para uso de socios sin subdivisión de la tierra”. Demás está decir que los socios sólo cuentan con boletos protocolizados como único documento que avale su derecho de propiedad sobre los terrenos. La división bajo Régimen de Propiedad Horizontal impone entre otros requisitos la obtención del Libre Deuda Municipal y Provincial para poder acceder a la división, hecho de muy difícil consecución cuando se trata de lograr acuerdo entre 540 “socios”. Por otro lado, la propiedad horizontal no divide tierras sino edificaciones, por lo tanto es imprescindible que la totalidad de los lotes se hallen construidos y con final de obra aprobado, lo que todavía no ha ocurrido en este complejo. A este respecto, la Tabla 3 muestra cómo han sido los tiempos de la ocupación.

Tabla 3.
Club de Campo El Paso: Permisos de Edificación solicitados

Año 1982/1995	Año 1996/1998	Año 1999/2000	Año 2001/2009	Total permisos solicitados
14 permisos 4,87%	21 permisos 7,07%	47 permisos 15,82%	215 permisos 72,00%	297 permisos 100,00%

Fuente: elaboración propia a partir de datos primarios de la Oficina de Obras Privadas de la Municipalidad de Santo Tomé

Mientras que en sus primeros 13 años de existencia el barrio creció sólo un 4,87%, el proceso de ocupación se acelera en la segunda mitad de la década de 1990 aumentado en un 23% la cantidad de solicitudes de permisos de edificación. A partir de aquí y durante toda la última década, se dio un crecimiento sostenido que arroja en la actualidad un total de aproximadamente 297 edificaciones con permiso municipal, incluidas las infraestructuras comunes.

Respecto de los tributos, esta urbanización, a diferencia del Complejo La Tatenguita, abona tasa rural. El municipio emite una única factura cada semestre a nombre de El Paso Sociedad Anónima por la superficie neta de lotes para residencia, deducidos los espacios verdes y la superficie correspondiente a circulación interna, a pesar de que éstos no son de uso ni de dominio público.

Otro caso particular lo representa el barrio denominado “Sociedad Civil Club El Pinar”. Esta forma distinta de asociación ofrece un total de 251 lotes ubicados en aproximadamente 33 has. rodeados de espacios verdes y equipamiento deportivo. La mensura de urbanización data de 1997 y deslinda fracciones destinadas a espacios verdes y una para servidumbre de acceso a los lotes, con lo que queda claro que la circulación no se produce a través de calles públicas sino mediante uno de los espacios comunes propios del complejo. A pesar de esto, el municipio deslinda también en este caso la superficie destinada a circulación y espacios verdes a la hora de percibir las tasas.

Los lotes no son ofrecidos de una vez, sino que se han ido presentando mensuras parciales por cada una o dos fracciones a lotear. Así, desde 1997 hasta la fecha se han formalizado 19 manzanas, estando previstos un total de 24 y 382 lotes. Aquí cada comprador puede formalizar su escritura de propiedad ya que la división de los lotes se plantea como una división simple, adquiriendo cada uno el dominio pleno de su lote más el porcentaje correspondiente a la titularidad sobre los bienes comunes (servidumbre de acceso y espacios verdes).

Respecto de la ocupación, la Tabla 4 explicita que la evolución no ha sido distinta de los ejemplos que ya hemos visto.

Tabla 4.
Sociedad Civil Club El Pinar: Permisos de Edificación solicitados

Año 1997/2000	Año 2000/2009	Total permisos solicitados
14 permisos 9,79%	129 permisos 90,21%	143 permisos 100,00%

Fuente: elaboración propia a partir de datos primarios de la Oficina de Obras Privadas de la Municipalidad de Santo Tomé

Mientras entre 1997 y 2000 se habían solicitado casi un 10% de la cantidad de permisos para construir, la última década marca un crecimiento sostenido de la ocupación elevando en un 90% la cantidad de solicitudes.

En la actualidad, este crecimiento vertiginoso que han manifestado los primeros barrios, ha animado a los inversores y emprendedores privados a ampliar la oferta en la ciudad y a incorporar otros argumentos publicitarios. A los tres emprendimientos citados se suman cinco proyectos en trámite: Altos de la Ribera (138 lotes en casi 22 has.), Dos Lagunas (137 lotes en 27 has. aproximadamente), Aires del Llano (503 lotes en 170 has.), Las Almenas (104 lotes en casi 18 has.) y Pilar del Tate (294 lotes en 37 has.);

pero mientras los primeros hacían hincapié en la seguridad privada y en el contacto con la naturaleza, las urbanizaciones en trámite prometen además la certeza en cuanto a la escrituración de cada lote, ya que hoy en día ésta es una de las principales preocupaciones que manifiestan los posibles compradores a la hora de decidir el negocio.

3. Aspectos legislativos

3.1. La necesidad de una mirada urbanística

Respecto de la normativa municipal, a la ordenanza vigente en materia de “Loteos y Urbanizaciones” promulgada en 1983 y a la ordenanza de “Countries” que data de 1987, se sumó en 2003 la ordenanza 2390 para regular la figura de los “Barrios Cerrados”. Pero las consultas y sugerencias que plantean los nuevos emprendedores, sumado a la falta de una planificación general, han determinado la necesidad de repensar el sector donde se instalan estos nuevos emprendimientos, en función del todo. La idea, entonces, es revisar estas ordenanzas que aparecen como reglamentaciones aisladas y terminar de definir lo que el municipio pretende de estas urbanizaciones y del ordenamiento del territorio.

Mientras las nuevas manifestaciones urbanísticas en las que el hombre expresa su deseo de vivir en contacto con la naturaleza se presentan como un hecho y su desarrollo avanza más allá de lo que disponga la escasa legislación sobre el tema, el debate instalado se centra ahora entre contemplar estas nuevas formas de ocupación del territorio sin provocar una embestida contra la propiedad privada, pero intentando recuperar lo público como espacio de socialización, hoy amenazado por el proceso de privatización creciente.

Se intenta entonces legislar sobre los puntos en común que, desde un enfoque urbanístico, presentan las urbanizaciones privadas.

En este sentido, más allá de las particularidades que cada modalidad de urbanización (country, club de campo, barrio cerrado, barrio privado, chacra, condominio, mega emprendimientos, mini barrios y otros) pueda presentar desde el punto de vista jurídico, se entiende que todas ellas comparten como característica fundamental y común denominador estas particularidades:

- una situación tipo enclave –entendiendo por esto no sólo al territorio incluido en otro de mayor extensión con características diferentes, sino al que tiene un alto grado de autonomía en lo que hace a su funcionamiento y desarrollo respecto de aquel que lo contiene–,

- la materialización de sus límites a partir de marcadores territoriales que toman la forma de cercos o alambrados perimetrales, a través de los cuales manifiestan físicamente el uso privado,
- los controles de ingreso al sector,
- la disponibilidad de seguridad privada,
- la propiedad privada de los espacios de circulación (mal llamados calles),
- el uso privado de los espacios verdes,
- la conformación de grandes manzanas rodeadas de espacios parquizados,
- el diseño laberíntico interno que rompe con la cuadrícula tradicional,
- la superficie de los lotes sustantivamente mayor a lo requerido en la planta urbana,
- el predominio del verde por sobre las superficies edificadas,
- el uso residencial transitorio o permanente previsto para cada parcela,
- la prohibición de levantar más de una vivienda en cada lote,
- la homogeneidad arquitectónica en aumento, hasta la elección de casas por catálogo que los diferencia del “afuera”,
- su ubicación dentro de la Zona Rural Norte con la consiguiente alteración del paisaje natural.

Todas estas características suponen un determinado impacto sobre el territorio que no varía si el régimen jurídico adoptado es la subdivisión simple, la propiedad horizontal o el que surja de la reforma del Código Civil que está en estudio, si el emprendimiento prevé áreas comunes o no, si contempla infraestructura deportiva o se trata sólo de un complejo residencial; por esto el proyecto de Ordenanza para regularlos desde el punto de vista urbanístico prefiere referir a Urbanizaciones Especiales Privadas Cerradas y no a alguna de las modalidades en particular.

3.2. La circulación y los espacios verdes

La ordenanza en preparación, además del tratamiento de estas urbanizaciones como un tipo único desde el punto de vista urbanístico, reconoce una nueva relación entre lo público y lo privado. Plantea la vuelta al concepto de calles públicas –ya que dentro del Código Civil no existe el concepto de calle privada– y exigirá la donación de las mismas al municipio, quien a su vez cederá el uso y goce exclusivo a favor de cada uno de los titulares de las parcelas privadas, por el tiempo que dure el emprendimiento.

Aunque por el momento el uso siga siendo restringido, se trata de prever una posible apertura a futuro de estos barrios –como efectivamente ha ocurrido en algunos lugares como por ejemplo Venezuela, país donde, según

explica Svampa (2001), a partir de la venta de uno de los emprendimientos cerrados, éste terminó convirtiéndose en un barrio abierto de la ciudad–, con la consecuente necesidad de revisar sus vinculaciones con el resto del tejido. La intención es asegurar que al derribarse el cerco que los rodea, sean sus calles internas concebidas como calles públicas, las que intensifiquen la comunicación entre estos barrios y el resto de la ciudad, superando la actual situación de enclave que sólo los vincula con la planta urbana a partir de las calles perimetrales al emprendimiento. De no ser así, una vez abiertos los barrios permanecerían como módulos casi aislados e impenetrables desde el punto de vista de la propiedad privada.

Respecto de las superficies con destino a espacio verde que tanto la ordenanza de loteos como la ordenanza de barrios cerrados prevé como donación al dominio público, la nueva legislación pretende establecer en cambio, un régimen de compensaciones urbanísticas como establece, por ejemplo, la normativa de la ciudad de Rosario (Santa Fe). La decisión parte del reconocimiento de que a pesar de que el promotor pueda ceder esos espacios al municipio, estas tierras nunca llegarán a revestir carácter de espacio público por hallarse dentro de los límites cerrados del barrio a constituir. Desde este punto de vista, se prefiere determinar el valor económico correspondiente a un porcentaje de la superficie total del terreno a urbanizar, y donar tierras por igual valor fuera de las fronteras del emprendimiento, o su equivalente en dinero en efectivo para adquirir terrenos que puedan ser incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo, o su correspondencia en obras de infraestructura que beneficien al resto de la ciudad. En este aspecto particular, sería fundamental que el municipio cuente de antemano con una nómina de terrenos que resulten de interés para la ciudad, y que los inversores decidan entre alguno de estos previamente seleccionados, a la hora de hacer efectiva la donación.

Por otro lado, cuando los lotes a urbanizar lindan con el río, la actual ordenanza prevé un espacio de uso público entre el río y el emprendimiento a partir de la determinación de una línea de ribera, pero, ante la imposibilidad de fijar exactamente esta línea por tratarse, en este caso, del río Salado que es un curso de agua no navegable, las nuevas disposiciones prevén, en cambio, la creación de un Distrito Costero. La idea obligará a aquellos emprendedores cuyos terrenos lindan con la ribera del río, al trazado de caminos costeros públicos y a la constitución de un paseo costanero con su correspondiente forestación y equipamiento, acompañando preventivamente los usos del suelo, evitando la explotación privada de un recurso natural que es público y asegurando su uso y disfrute por parte de todos los ciudadanos. De cualquier modo, a fin de no ser invasivos con la norma, se establecerá también que en los casos en que corresponda la ejecución de este tipo de infraestructura, la misma sea considerada como la compensación o parte de la compensación urbanística exigible.

3.3. La superficie a urbanizar

Otra modificación a introducir tiene que ver con las superficies mínimas y máximas exigibles respecto de las parcelas a urbanizar. En lo que hace a las superficies mínimas, la ordenanza vigente establece un piso de 2 has. para desarrollar el emprendimiento, pero ha quedado claro que resultan escasas para este tipo de urbanizaciones que cuentan con grandes superficies verdes y retiros entre una y otra edificación. Teniendo en cuenta las superficies mínimas de 1200 m² estimadas para los lotes residenciales, cada emprendimiento no contaría con más de 17 viviendas, quedando aún por descontar las superficies correspondientes a calles y espacios de uso común, lo que restringiría aún más la cantidad de lotes para uso privado.

De este modo queda desvirtuado el sentido de urbanización al generarse infraestructura de servicios para un número tan reducido de viviendas (inferior a las contenidas en una manzana del radio urbano). A su vez, emprendimientos de estas dimensiones suponen una atomización excesiva en el uso de la tierra, sobre todo en virtud de que el área de radicación es parte de la Zona Rural, y es función del municipio controlar la extensión y el crecimiento de una zona que se considera de reserva para usos agrícola-ganaderos y para expansión futura de la ciudad.

En este sentido, la nueva reglamentación anticipa una dimensión mínima de 10 has. y una máxima de 50 has. para cada barrio, y cuando los emprendimientos superen esta superficie deberán conformar más de un barrio dejando, entre unos y otros, calles con el ancho oficial que se exige en la planta urbana, es decir de veinte metros entre las líneas de edificación.

Asimismo, revisadas las dimensiones de los lotes, la futura norma prevé que la superficie de las parcelas oscilará entre 800 y 1000 m² como mínimo, siendo requisito indispensable que al menos el 70% de los lotes resultantes observe una superficie de 1000 m², reservándose el 30% para lotes menores, sobre todo considerando aquellos de formas muy irregulares como es común en este tipo de urbanizaciones. A su vez cada parcela podrá describir formas regulares o irregulares según lo exija el proyecto, no estableciéndose medidas mínimas para sus frentes y sus fondos.

3.4. La producción de suelo urbano y la tasa retributiva de servicios

En otro orden de cosas, en lo concerniente a la realidad impositiva, la legislación en preparación conlleva a su vez la modificación de la Ordenanza que determina el cobro de la Tasa General de Inmuebles.

En la actualidad, tanto el barrio La Tatenguita como la Sociedad Civil Club El Pinar tributan mensualmente la más baja de las tasas urbanas, ya que, a pesar de situarse geográficamente dentro de la Zona Rural Norte, aparecen como un sector urbanizado de la misma. Esta tasa corresponde a la imputación de los servicios mínimos prestados que son la iluminación de las calles que rodean el emprendimiento y el servicio de recolección de residuos sobre el ingreso principal del complejo; y las facturas se emiten a nombre de cada habitante del barrio que cuenta con su correspondiente escritura. Mientras tanto, la superficie de calles, espacios de circulación y espacios verdes no abona suma alguna en concepto de tasa aunque el uso efectivo y en algunos casos también el dominio, son de carácter privado.

El Club de Campo El Paso, por su parte, paga una tasa rural cada seis meses que se emite a nombre del único propietario, El Paso Sociedad Anónima, bonificándose, también en este caso, a los lotes destinados a circulaciones y espacios verdes. El régimen de pre-horizontalidad a la que está sometido y la imposibilidad de obtener la mensura definitiva de subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal por las razones ya expuestas, instalan a los propietarios en una situación de desventaja al no poder acreditar la titularidad de los lotes mediante escritura; también significa una posición desfavorable para el municipio que no puede identificar a los verdaderos propietarios con quienes entablar negociaciones en el caso de la existencia de deudas.

La novedad en este aspecto pasa por el manejo de un nuevo concepto respecto de lo que se entiende por la Tasa General de Inmuebles. Concibiéndose a la misma como una contraprestación por servicios, los cobros históricos correspondientes a las urbanizaciones situadas en la Zona Rural arrojaron valores irrisorios al prestarse tan sólo los servicios mínimos de iluminación y recolección de residuos, sin ejecución ni mantenimiento de las redes de agua, cloaca y gas que quedan a cargo del loteador.

La propuesta de la recientemente creada Comisión de Coordinación Fiscal tiene en cuenta otros servicios prestados cuyos costos pretende recuperar a partir del cobro de la Tasa General de Inmuebles. Además de los servicios de iluminación y recolección de residuos que alcanza a las urbanizaciones situadas en Zona Rural y el servicio de agua corriente y cloacas, recolección de ramas, riego, barrido y desmalezado que se prestan para toda la planta urbana, se trata ahora de solventar con el cobro de la Tasa los costos que implica la sustentación del equipamiento que hace que la ciudad funcione. El municipio encuadra esto último dentro de lo que ha dado en llamar el “derecho a la ciudad”, entendiéndolo por ello el mantenimiento de las calles, cavales y desagües, el equipamiento y la conservación de los espacios verdes, los servicios sociales y la asistencia educacional y cultural de las que todo ciudadano puede hacer uso.

4. Las relaciones entre lo público y lo privado

El auge de las urbanizaciones cerradas que alcanzan su apogeo en la década de 1990 como rasgo de un nuevo tipo de suburbanización, debe leerse junto con otros emprendimientos que proliferan gracias a un nuevo tipo de intervención privada en gran escala: shoppings, hipermercados, centros de entretenimiento y multicines entre otros. Durante esa década la ciudad fue el escenario de un proceso de ventas y concesiones de tierras de dominio público: se privatizó el espacio público. La clave, entonces, fue la puesta en disponibilidad para el mercado, la masiva privatización de los servicios públicos y la privatización en gran escala de sectores urbanos completos. (Silvestri y Gorelik, 2000)

Los servicios y las regulaciones públicas dentro de los enclaves urbanos cerrados y privados, son reemplazados por servicios brindados por parte de empresas no estatales y por reglamentaciones privadas que surgen del accionar de las asociaciones de propietarios o residentes de estos barrios cerrados (Roitman, 2003). Cada vez más ciudadanos buscan una organización privada y eficiente de su vecindario que les provea de los servicios que antes eran públicos (Janoschka, 2002).

Esto no es más que parte de la ya citada “retirada” del Estado, de la dimisión de su función de planificación urbana, del abandono del control del desarrollo urbano y de su apropiación por parte de actores privados en quienes el Estado, con su “dejar hacer”, ha delegado esta función.

Se trata de un nuevo estilo de gobernabilidad y de nuevas formas de control de la vida cotidiana, emanados no ya desde el Estado, sino desde los mismos individuos, como una respuesta al fracaso del Estado en estos aspectos (Roitman, 2003).

Este mismo Estado que se ausenta a la hora de satisfacer determinadas demandas, es el mismo que contribuye a fomentar un proceso de segregación mediante la permisividad del desarrollo de este tipo de emprendimientos privados, que lleva a que algunos “privilegiados” logren atender esas necesidades por sus propios medios (Roitman, 2003), avalando con esta actitud que se opere sobre los efectos del problema sin atacar sus causas, y alentando o simplemente consintiendo una respuesta individual a problemas que son sociales.

Por otro lado, la privatización de los servicios surgida del accionar de los propios vecinos, trae aparejada una cuestión no menos espinosa en esta relación, que tiene que ver con la imputación de los tributos. Mientras el municipio aduce una intención de equidad en el cobro de los servicios, muchos de los nuevos residentes cuestionan la aplicación de una tasa diferencial por zonificación así como también su disconformidad respecto de la escasez de las prestaciones.

Otro tema que genera desacuerdos se cierne en torno a privatización de lo público en los barrios cerrados y a la pérdida de significación del espacio público como tal. De hecho, uno de los efectos más importantes de los barrios cerrados radica en la privatización del espacio público y su apropiación, modificando, a partir de la naturaleza y el verde como los principales elementos de valor y distinción de estos emprendimientos, dos conceptos que acompañaron el proceso de formación de las ciudades en nuestro país hacia fines del siglo XIX. En ese entonces, Sarmiento subrayaba las virtudes educativas del espacio urbano y concebía a la naturaleza al servicio de la creación de un espacio público productor de ciudadanos, y, por lo tanto, con ciertas aspiraciones de nivelación e igualdad social; pero en manos de los desarrolladores, comercializadores y residentes, el verde es puesto al servicio de la conformación de un espacio privado que acentúa la segregación y que responde a un proceso de alta selectividad social (Girola, 2004).

Mientras Gorelik (2004) teoriza acerca de la anulación del espacio público frente a espacios comunes privados que los reemplazan y Svampa (2002) trabaja la deserción del espacio público por parte de ciertos grupos, para Caldeira (2000) esta privatización significa no sólo la apropiación de unos pocos de algo que fuera anteriormente de todos (calles, veredas, plazas), impidiendo el libre acceso a ellos sino, además, la pérdida de significación social de los espacios públicos y el desprecio de todo lo que es público en la ciudad abierta. Así podemos hablar de una “relación desigual” entre conciudadanos, en tanto y en cuanto los habitantes de los barrios cerrados impiden el uso de su espacio en forma libre y democrática por parte de los que no residen en ellos, pero necesitan, sin embargo, de los bienes y servicios producidos en la ciudad abierta para satisfacer sus necesidades cotidianas. Entonces, ¿hasta qué punto los barrios cerrados pueden aislarse por completo de la ciudad abierta? Y, por lo tanto, ¿pueden ser realmente autosuficientes?

Lo cierto es que ante estas situaciones, muchas veces el Estado desempeña un rol muy pasivo, y sólo algunos gobiernos locales han logrado implementar ciertas estrategias tendientes a equilibrar esta relación, que dependerá de la postura más o menos flexible que se adopte desde ambas partes: los habitantes de estos complejos residenciales representando al sector privado, y el municipio como gestor de la ciudad y de la cosa pública.

En el caso de Santo Tomé, actualmente se ha logrado revertir una política inicial de rechazo hacia este tipo de urbanizaciones para tratar de acompañar la tendencia a la suburbanización desde un nuevo marco regulador, intentando tomar en cuenta los intereses de los distintos actores intervinientes.

Teniendo en cuenta lo dicho anteriormente respecto de la procedencia de los habitantes de las nuevas urbanizaciones, el tema se torna particularmente difícil. Mientras la mayoría de las familias desarrollan sus actividades cotidianas en Santa Fe acentuando el modelo de ciudad dormitorio, parecen tener la necesidad de prescindir de las autoridades de una ciudad “que no es la suya” y a la que miran desde el otro lado del vallado.

Esto ha dado lugar a numerosas gestiones con la intención de beneficiar tanto a los habitantes de estos barrios como a los residentes de la ciudad abierta y, de este modo, al municipio mismo.

En el caso del Club de Campo El Paso, los socios decidieron afrontar la obra de cloacas para lo cual tendieron tres kilómetros de cañería de un diámetro superior al que necesitan en función de la cantidad de habitantes. Las dimensiones fueron calculadas previendo diez mil posibles conexiones por fuera de esa urbanización que el municipio no está en condiciones económicas de soportar en estos momentos. Mientras tanto, el Club queda eximido del pago del servicio hasta que se compensen los montos de la inversión.

Otro de los emprendimientos tiene inconvenientes con la accesibilidad desde la Autopista dado que próximo a su lote, Vialidad Provincial no ha expropiado oportunamente el camino colector reglamentario y éste se encuentra cercado dentro de los límites del terreno contiguo. Si bien las expropiaciones son a cargo del Estado Provincial a partir de un proyecto de ley, los inversores del nuevo barrio están dispuestos a abonar los costos que implique esta medida, mientras que el municipio por su parte se ha comprometido a realizar las gestiones necesarias para que el Estado Provincial declare a estas tierras de interés público. Por otro lado, siendo ésta una infraestructura que mejora la accesibilidad de todos los habitantes, la municipalidad accedería a reconocer la apertura de la colectora como parte de la compensación urbanística exigible a la hora de aprobar la urbanización.

Desde la normativa también puede apreciarse otro avance en pos de considerar los intereses de los distintos actores intervinientes. El nuevo proyecto busca acelerar los tiempos de la aprobación de estas urbanizaciones, por lo que empieza a considerarla en dos instancias: primero la anuencia del loteo, es decir la subdivisión de la tierra, y posteriormente, una vez cumplimentadas las obras de infraestructura requeridas para lo cual tienen un plazo de dos años, la aprobación de la urbanización. Para asegurar el cumplimiento de esta segunda etapa, la primera instancia incluye un depósito de garantía equivalente al valor de las obras exigidas.

Lo beneficioso de otorgar la visación del plano de mensura y subdivisión antes del plazo de dos años que demandan las obras de infraestructura tiene que ver con que la mensura aprobada es el requisito fundamental para poder comercializar los lotes y escriturarlos. De este modo no sólo se evitan las ventas irregulares y la intranquilidad de los compradores, sino que se beneficia a quien pretende comercializar rápidamente los lotes para financiar con sus dividendos parte de las inversiones, se respalda a los adquirentes de las nuevas parcelas que al momento de la compra estarán en condiciones de escriturar, y se beneficia el municipio que, una vez efectuada la subdivisión, queda en condiciones de emitir y cobrar una factura de tasa General de Inmuebles por cada lote resultante.

Estos ejemplos sirven para ilustrar el modo en que las autoridades municipales han manifestado su decisión de acompañar el desarrollo de estas urbanizaciones aunque ajustando sus ansias de autorregulación, poniendo de manifiesto que las reconoce

como una parte de la ciudad que, aunque con características propias, debe acusar su pertenencia a un orden territorial más allá de sus límites.

5. La emergencia de una nueva territorialidad

Mientras en el marco del capitalismo industrial o fordista de mediados del siglo XX la ciudad invadía el espacio rural circundante dando lugar a una expansión urbana continua, con una clara separación entre campo y ciudad, en tiempos del capitalismo avanzado o posfordista la “ciudad compacta” se desvanece en favor de una urbanización dispersa y fragmentada. La nueva realidad urbana habla de una movilidad creciente, de la expansión y complejización de los usos urbanos, de la multiplicación de redes de flujos y de la dilución de las unidades territoriales convencionales (Tella, 2007).

Y éste es entonces el nuevo desafío: ¿cómo gobernar estas nuevas realidades territoriales con las relaciones que se entretienen entre municipios fronterizos cuando empresas y ciudadanos se asientan en uno de ellos y desarrollan gran parte de sus actividades económicas y sociales en el otro?

Las ciudades, aunque se encuentren separadas físicamente, forman redes con una compleja división espacial de la actividad económica y el trabajo; las jurisdicciones políticas resultan cada vez más artificiales y tienen, en la mayor parte de los casos, escasa relación con la dinámica socioeconómica de los territorios (Freire, 2008).

Se trata entonces de gobernar un sistema cada vez más complejo e interconectado que no cuenta con límites definidos; como declara Freire en *ADN. es/Ciudades enredadas* (2008), es necesario tomar “decisiones territoriales” (aquellas que involucran un conocimiento de su entorno).

6. Reflexiones finales

En Santo Tomé, a semejanza de lo ocurrido en otras ciudades de la Argentina y de Latinoamérica, la década de 1990 ha visto el crecimiento rápido de formas privadas de urbanización. Los habitantes de los barrios cerrados no manifiestan un claro interés por la cosa pública –por razones de seguridad y exclusividad–, mientras desde el Estado, la crisis financiera, el aumento de las desigualdades sociales que muchas veces termina en una “opción” por los más pobres, la crisis para garantizar la seguridad que reclaman los ciudadanos y el vacío legal que rodea al tema en algunos aspectos, han provocado

un “dejar hacer” por parte de las distintas administraciones. Así se desdibujaron los límites entre lo privado y lo público, y se alentó, de alguna manera, la construcción de una ciudadanía privada basada en la autorregulación por un lado, a la vez que la consolidación del municipio como una figura prescindible.

En este sentido, veinte años después, resulta imperioso y urgente que el municipio, sin contraponerse al mundo privatizado, marque su presencia, reconfigure las relaciones entre lo público y lo privado y se constituya en el Estado de todos y para todos.

Por otro lado vale reflexionar sobre la norma que regulará este tipo de emprendimientos y su pertenencia como parte orgánica de una política que la abarca, como parte integrante de una estrategia mayor; y sobre la necesidad de revisar entonces todo el cuerpo de normas que hacen al ordenamiento del territorio, como la legislación acerca de loteos y urbanizaciones, las disposiciones sobre el patrimonio municipal del suelo, el reglamento de edificación o la implantación de grandes infraestructuras, entre otras. Sería importante tomar conciencia de que en la ciudad las cosas no deben “ocurrir”, sino que debemos ser capaces de decidir cómo y hacia dónde queremos crecer; y que las normas que se elaboren –en este caso la que refiere a las urbanizaciones cerradas– más allá de regular las cuestiones que son específicas, estén inscriptas en un proyecto de ciudad y colaboren a definir su perfil.

Pero claro, también cabe reconocer que muchos entornos urbanos como el de Santo Tomé se están transformando hacia modelos difusos basados en la ocupación extensiva del espacio y que la política local no está dando respuesta a esta cuestión, sea entendida como problema o como oportunidad (Freire, 2008). Resulta inaplazable el hecho de percatarse y asumir que la realidad discurre a una escala metropolitana mientras que la política sigue tratando de gobernar dentro de los límites municipales, y que de este modo, cualquier respuesta normativa desde un municipio a esta manifestación que tiene que ver con fenómenos de metropolización y con el territorio más allá de la ciudad, siempre resultará insuficiente.

Registro bibliográfico

Pallud, P.
“Las Urbanizaciones Privadas Cerradas en Santo Tomé, Santa Fe”.
Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales, año 6, n° 6, Santa Fe, Argentina, UNL (pp. 37-58).

Bibliografía

Bosdorf, Axel (2003): Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure: Santiago (Chile)*, vol.29, Nro. 86. En: http://www.scielo.cl/cielo.php?Script=sci_arttext&pid=s0250-71612003008600002&ing=es&nrm=iso.
Caldeira, T. P. d. R. (2000): City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo. En: Roitman, Sonia, (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona, Barcelona (España), vol.VII, Nro. 146. En: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm) > [ISSN: 1138-9788]
Freire, Juan (2008): Opinión-Nuevas realidades territoriales y datos públicos (1)-ADN.es. En: http://www.adn.es/blog/ciudades_enredadas/opinion/20080325/pos-0009-territoriales-realidades-publicos-datos.html.

- Girola, M.F.** (2004): "Imaginarios urbanos en zonas verdes y zonas rojas de la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Cuadernos de antropología social*: Buenos Aires (Argentina), Nro. 20. Versión on-line ISSN 1850-275x.
- Gorelik, A.** (2004): *Miradas sobre Buenos Aires*. Siglo XXI Editores: Buenos Aires (Argentina).
- Janoschka, Michael** (2002): El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*: Santiago (Chile), vol.28, Nro. 85. En: http://www.scielo.cl/cielo.php?script=sci_arttext&pid=s0250-71612002008500002-&ing=es&nrm=iso.
- Malvinas Argentinas, Municipalidad de** (2000): "Barrios cerrados: Nuevas formas de fragmentación espacial en el Gran Buenos Aires". Dirección General de Planeamiento de la Municipalidad de Malvinas Argentinas, provincia de Buenos Aires (Argentina).
- Pallud, Pamela** (2007): "Los vacíos urbanos como problema de gestión: El caso de Santo Tomé". Universidad Nacional del Litoral, tesis de Maestría en Gestión Urbana Municipal y Comunal, Santa Fe, mimeo.
- Prevot Schapira, Marie-France** (2002): Buenos Aires en los años '90: metropolización y desigualdades. *Eure*: Santiago (Chile), vol.28, Nro. 85. En: http://www.scielo.cl/cielo.php?script=sci_arttext&pid=s0250-71612002008500003-&ing=es&nrm=iso.
- Roitman, Sonia** (2003): Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona, Barcelona (España), vol. VII, Nro. 146. En: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm) [ISSN: 1138-9788]
- Santo Tomé, Municipalidad de** (1983): Ordenanza de Loteos y urbanizaciones Nro. 1067.
- (2003): Ordenanza de Barrios Cerrados Nro. 2390.
- Silvestri, Graciela y Gorelik, Adrián** (2000): "Ciudad y cultura urbana, 1976-1999: el fin de la expansión". En Poliak, Nadina (2002). *Buenos Aires, ciudad fragmentada: la nueva configuración de la escuela media*. Informe final del concurso: Fragmentación social y crisis política e institucional en América Latina y el Caribe. Programa Regional de Becas CLACSO: Buenos Aires (Argentina). En: <http://biblioteca virtual.clacso.org.ar/ar/libros/becas/2002/fragmenta/poliak.pdf>
- Svampa, Maristella** (2001): *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Biblos: Buenos Aires (Argentina).
- (2004): *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Capital intelectual: Buenos Aires (Argentina).
- Tella, Guillermo** (2007): *Un crack en la ciudad. Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Nobuko: Buenos Aires (Argentina).
- Thuiller, Guy** (2005): El impacto social de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Eure*: Santiago (Chile), vol.31, Nro. 93. En: http://www.scielo.cl/cielo.php?Script=sci_arttext&pid=s0250-71612005009300001&ing=es&nrm=iso.
- Valdés, Estela** (1999): La ciudad dual y los nuevos fragmentos urbanos: los guetos de la riqueza. *Revista Administración Pública y Sociedad*, Nro. 12, IIFAP, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba (Argentina). En: http://www.iifap.unc.edu.ar/imagenes/revistas/12/la_ciudad.pdf